



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Le Rheu

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal	4
1. Accueillir en organisant le développement urbain	9
2. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale	10
3. Fédérer et structurer le territoire	11
Partie 2 Les OAP de quartier	13
1. OAP "ZAC de la Trémelière"	14
2. OAP "Landes d'Apigné"	19

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune.
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots de la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée " Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

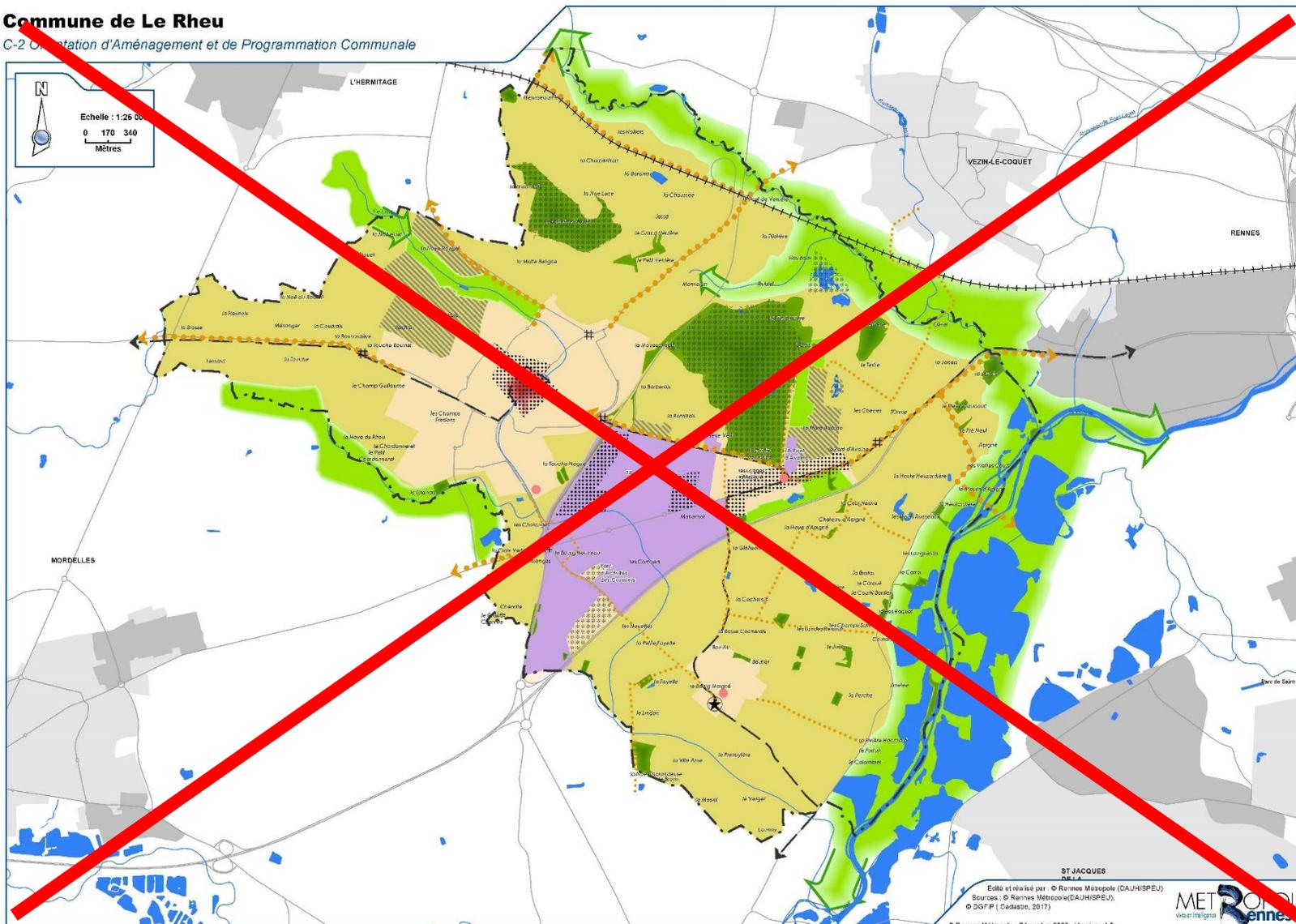


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Le Rheu

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier existante ou en devenir
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

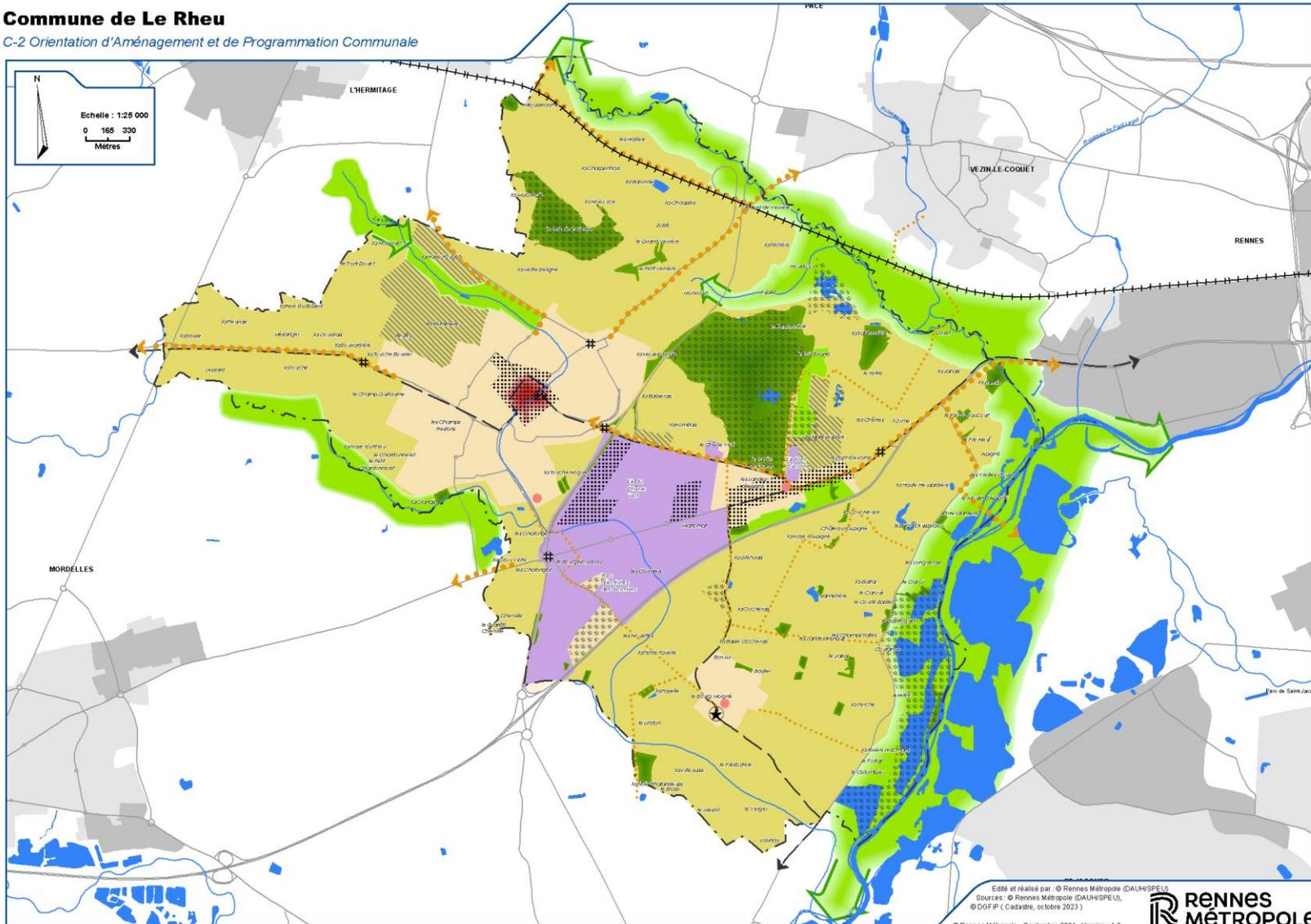
- Entrée de ville
- Monument historique
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNS)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Réseau ferroviaire
- Gare
- Mairie

Commune de Le Rheu

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Centralité de quartier existante ou en devenir
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Entrée de ville
- Monument historique
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIÉ)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Réseau ferroviaire
- Gare
- Mairie

Introduction

Située à l'ouest de l'agglomération rennaise, à une dizaine de kilomètres de l'hyper-centre, la commune de Le Rheu est bordée, à l'est par la vallée de la Vilaine, au nord par celle de la Flume, et se voit traversée du nord au sud par le ruisseau du Lindon. Cette situation de confluence marque le relief, en pente douce vers le sud et l'est, et offre à Le Rheu un caractère typique de commune du bassin rennais.

La commune d'une superficie de 1 889 ha est née de la fusion des communes du Rheu et de Moigné. Elle est limitrophe des communes de Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande à l'est, de Vezin-le-Coquet, Pacé et l'Hermitage au nord, de Mordelles à l'ouest et de Chavagne au sud.

La commune est reliée à la métropole rennaise par la route de Lorient (RN 24), ce qui facilite le lien avec la ville centre. Elle se trouve, en outre, directement reliée au secteur « Vallée de Vilaine » et notamment au pôle majeur de la Prévalaye.

Le projet communal pour les prochaines années s'attachera à répondre au triple objectif : de maintenir les capacités d'accueil, de valoriser le cadre paysager et l'identité communale, mais également de fédérer le territoire autour des équipements et des mobilités.

1. Accueillir en organisant le développement urbain

L'enjeu majeur de ce premier objectif est de maintenir des capacités d'accueil suffisantes en favorisant le renouvellement urbain afin de limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles.

Accueillir la population et mobiliser les gisements fonciers

Afin d'accompagner les mutations et d'organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles, il est prévu de proposer une offre de logements correspondant aux objectifs métropolitains permettant des parcours résidentiels diversifiés, adaptés aux habitants. Ces objectifs sont cohérents avec le rôle de pôle d'appui qu'est Le Rheu au sein de l'armature urbaine métropolitaine. La production de logements intégrera donc une diversification des formes urbaines (individuel, intermédiaire et collectif) et des produits (locatif social, accession aidée, libre). La production de ces logements pourra en outre être l'occasion d'une optimisation énergétique du tissu bâti notamment au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Afin d'accompagner le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont

portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidé et régulés en fonction de la taille des projets.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (35 logements / ha) et en renouvellement urbain (41 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Par ailleurs, en vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Ces objectifs de production de logements, croisés avec ceux de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine, se traduisent par la mise en œuvre d'un objectif d'intensification du centre-bourg et du secteur des Landes d'Apigné (rue Nationale) au sein duquel la production de logements supplémentaires sera autorisée par le biais de règles adaptées (environ 1 000 logements, à proximité des équipements et des services).

Maîtriser les extensions urbaines

Afin de préserver les espaces agro-naturels, les extensions urbaines à des fins principales d'habitat restent limitées puisque le projet communal prévoit :

- la poursuite de l'aménagement de la ZAC de la Trémelière, permettant de créer une offre nouvelle en logements et de favoriser le lien vers les espaces agro-naturels proches (abords du Lindon) (Cf. OAP de quartier "ZAC de la Trémelière", environ 800 logements pour la période 2020-2027 qui s'ajoutent aux 400 logements de la période 2015-2019),
- la poursuite du développement urbain à l'est du golf de la Freslonnière (secteur des "Landes d'Apigné") du bourg en complément de l'offre de logements que constituera la ZAC de La Trémelière ; l'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir principalement des logements (Cf. OAP de quartier "La Freslonnière", potentiel à termes de l'ordre de 600 logements).

Faire vivre le territoire

- Renforcer les aménités urbaines

En accompagnement de cet objectif de renforcement de l'offre de logements, le projet communal développe un objectif de renforcement de l'activité économique et de l'animation

des espaces urbains, qui accueilleront les équipements, les services et les commerces nécessaires aux habitants.

Ainsi, le projet rheusois identifie une centralité urbaine principale aux abords de l'Eglise et de la Mairie, qui permet de renforcer l'attractivité de la commune et son rayonnement par la concentration des commerces et des services de proximité. Elle sera confortée par l'intensification du tissu urbain, facteur favorable au maintien du commerce. En outre, une centralité urbaine de quartier vient renforcer cette offre de centre-ville au sein de la ZAC des Acquêts (Super U qui vient étoffer l'offre commerciale communale en accompagnement des récentes extensions urbaines). A termes, une centralité de quartier accompagnera le secteur Landes d'Apigné, à l'intersection entre la rue Nationale et la rue de Rennes, en lien avec les développements urbains entre la RD 224 et la Freslonnière. Le projet communal affirme également l'offre de commerces et services de proximité au sein du hameau historique de Moigné.

- Développer l'emploi

Afin de favoriser un aménagement durable du territoire, le projet communal prévoit de mieux équilibrer les fonctions urbaines en rapprochant les fonctions résidentielles et productives en cherchant à maintenir l'équilibre de l'offre emploi/logements qui est un atout pour la commune de Le Rheu.

Il est ainsi prévu de maintenir l'offre d'activités économiques au sein des pôles économiques actuels (Cormiers, Chêne Vert) en favorisant le renouvellement urbain au sein de ces zones d'activités pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

- Affirmer la dimension de loisir du territoire

L'exploitation des ressources naturelles (sables) a créé un paysage particulier aux abords de la Vilaine, constitué d'étangs et de boisements. Ces espaces forment un ensemble patrimonial identitaire que le projet "Vallée de Vilaine" (Cf. OAP métropolitaine "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") vise à ouvrir au grand public, en y développant une dimension touristique, tout en préservant le site et sa sensibilité environnementale.

2. Valoriser le cadre paysager et l'identité locale

Les évolutions urbaines passées et à venir participent au développement du territoire communal et sont en ce sens souhaitables et nécessaires. Leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose toutefois de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie. Le projet

communal de Le Rheu s'attache ainsi à préserver et valoriser la trame verte et bleue, les espaces agro-naturels et le patrimoine local et métropolitain.

Révéler la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire rheusois

Le territoire rheusois est caractérisé par des atouts paysagers qui marquent son identité : une longue façade sur la vallée de la Vilaine (limite communale est), doublée d'une accroche à la vallée de la Flume (limite nord). Ces éléments constituent des particularités fortes de l'identité et du territoire communal, tant d'un point de vue écologique que patrimonial.

Des ruisseaux complètent ces vallées majeures à l'échelle du territoire communal :

- le ruisseau du Lindon, qui parcourt la commune d'est en ouest et sillonne les secteurs urbanisés,
- et au sud le ruisseau du Lessard qui rejoint le Lindon sur le secteur des Acquêts.

La qualité de l'eau est moyenne (Vilaine) à médiocre (Lindon), ce qui implique de mener des actions en faveur de sa reconquête, avec notamment une vigilance à porter à la préservation des zones humides et du bocage.

Des espaces écologiquement sensibles et intéressants sont recensés (cinq Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique - MNIE) :

- le bois de la Freslonnière (plus de 75 ha),
- l'étang de la Freslonnière (6 ha),
- la mare du practice du golf de la Freslonnière (1 ha),
- le Bas Courtil, au sein de la zone d'activités des Cormiers (8 ha),
- le bois de l'INRA ou "bois de la Motte" (près de 25 ha).

La richesse de ces espaces est à préserver en évitant leur dégradation et en favorisant leur mise en réseau avec d'autres réservoirs de biodiversité (vallées de la Vilaine et de la Flume, identifiées comme Grands Ensembles Naturels - GEN), notamment par le biais d'une trame verte, à renforcer. En effet, la commune de Le Rheu est relativement peu boisée et sa trame bocagère est résiduelle. Elle est donc à conforter et à renforcer.

Les zones humides associées, qui ponctuent le territoire communal, jouent un rôle dans la gestion des événements pluvieux et dans la préservation de la ressource en eau (quantité et qualité). Elles sont donc à préserver strictement.

La trame verte urbaine irrigue les espaces urbains, depuis ses franges jusqu'au centre et a accompagné les différents développements urbains.

La mise en œuvre du projet communal vise donc :

- à protéger les fonds de vallées et le réseau de zones humides, à les valoriser et dans certains cas à recréer les conditions leur permettant de jouer leur rôle de corridor écologique. Cela doit se traduire à terme par des actions de traitement des différents pincements liés aux infrastructures ou aux développements urbains (liaisons nord-sud de part et d'autre de la route de Lorient notamment), de renaturation du Lindon (reprofilage, débusage) et de reconstitution des réseaux bocagers et humides.
- à renforcer la trame verte et bleue communale et urbaine comme moyen de préservation de la biodiversité et de la qualité des eaux, facteur d'amélioration du cadre de vie (bien-être, santé) et atout pour l'adaptation au changement climatique. Cela doit se traduire à terme par la mise en valeur de l'étang du secteur des Landes d'Apigné et par la création d'un espace vert dans la zone située au sud de la rue Nationale, entre l'espace urbanisé et la RN 24.

Préserver et renforcer les espaces agro-naturels rheusois

Au-delà des fonds de vallées, l'ensemble des espaces agro-naturels rheusois représente une véritable richesse à préserver, notamment du fait de ses fonctions productives, écologiques, paysagères, récréatives et identitaires.

Dans cette optique, le développement rheusois à l'horizon 2035 se fonde sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification des tissus urbains constitués. Le projet communal s'inscrit ainsi dans des limites claires et volontairement limitées, définissant les futures interfaces avec les espaces agro-naturels :

- au nord et sud, les champs urbains de la Flume et de la Noé de Mordelles constituent une limite fonctionnelle,
- à l'ouest (ZAC de la Trémelière) et à l'est (Landes d'Apigné) sont prévus des secteurs de développement urbain, s'inscrivant dans une démarche de prise en compte paysagère.

Les espaces agricoles seront préservés afin de garantir le maintien du potentiel de production agricole.

Prendre en compte le patrimoine bâti et les qualités architecturales et paysagères du territoire communal

La protection et la valorisation du patrimoine architectural (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") de Le Rheu est un objectif fort, avec en particulier la prise en compte du patrimoine agricole (fermes, fours à pain, puits), des manoirs et châteaux, du patrimoine industriel et de génie civil (ponts, briqueterie, moulin),

de la composition urbaine pavillonnaire (dont des lotissements de type "Bardet"), en lien avec les objectifs d'intensification du centre-bourg.

Dans les espaces urbains, la préservation du bâti patrimonial (architecture et composition urbaine) sera intégrée à l'évolution du tissu bâti permettant une économie de foncier (intensification du tissu bâti actuel), tout en garantissant un cadre de vie de qualité (végétation, modes actifs alternatifs à la voiture, etc.).

Prévenir les risques liés à la nature des sols

La carte d'aléa retrait-gonflement établie à la suite de l'étude après-mine puis actualisée en 2023 par une étude complémentaire menée par le BRGM a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa notamment en aléa fort et moyen.

3. Fédérer et structurer le territoire

La commune de Le Rheu bénéficie d'un cadre paysager et agricole valorisant, tout en étant bien connectée à la métropole par la "route de Lorient".

Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Le projet communal intègre un objectif d'adaptation de la desserte en transports collectifs au contexte urbain en recherchant une desserte efficace des quartiers existants et une bonne desserte des quartiers futurs. La commune étant située sur la seconde ceinture, elle est identifiée au Plan de Déplacements Urbains comme pouvant accueillir un pôle d'échanges. Sa localisation précise fera l'objet d'études ultérieures.

En accompagnement du renforcement de la desserte en transports collectifs pour les quartiers d'habitat, la commune souhaite favoriser la désaturation des voiries pour les trajets domicile-travail. La commune de Le Rheu étant un pôle d'emploi conséquent, une réflexion sur les déplacements inter-entreprises pourrait compléter les actions envisagées dans le cadre du PLUi.

Ouvrir Le Rheu sur les vallées de la Vilaine et de la Flume et sur les communes voisines

Le Rheu possède une large façade sur les vallées de la Vilaine et de la Flume qui constituent un atout pour le cadre de vie des rheuois ainsi qu'un attrait touristique. À ce titre, l'objectif est de favoriser le lien entre les espaces urbanisés de Le Rheu et les espaces naturels récréatifs que représentent les Vallées de la Vilaine (Cf. OAP métropolitaines "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue / Les axes de développement de la ville archipel" et "Les secteurs d'enjeux intercommunaux – Vallée de Vilaine") et de la Flume (lien avec le champ urbain).

Le projet communal affirme donc les liaisons vers les vallées :

- depuis le sud-est du bourg vers la vallée de la Vilaine (secteur du moulin d'Apigné),
- depuis le nord du bourg vers la vallée de la Flume (secteurs du Marché d'Olivet et des Verrières).

Le projet communal prévoit ainsi de renforcer les liaisons modes actifs intercommunales vers Mordelles, L'Hermitage, Vezin-le-Coquet et Rennes. La sécurisation des flux modes actifs sur les voiries est également un élément fort du projet communal (franchissement de la route de Lorient, liaison vers Moigné).

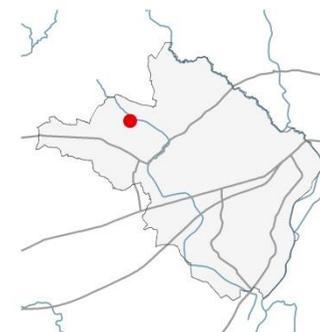


Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC de la Trémelière"

Extension urbaine : Aménagement de la frange Nord-Ouest de la commune.



Précédemment agricole, le secteur de la Trémelière est ponctué par la présence de quelques lignes bocagères et de quelques sujets isolés. Les essences arborées sont essentiellement le chêne et le châtaignier. On trouve également quelques chemins creux, en limites Ouest du site.

Créée en 2007, la ZAC de la Trémelière repose sur un parti d'aménagement clairement attaché à la géographie et au paysage. Elle doit permettre le renforcement de la topographie et de la trame végétale afin de valoriser l'identité de ce futur morceau de ville, et améliorer la cohérence écologique du site.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 62 ha. Une part conséquente du périmètre intègre une dimension paysagère et écologique (vallée du Lindon). Environ 35 ha sont destinés à être urbanisés.

Occupation / usage actuels

Initialement constitué de parcelles agricoles, de quelques activités d'exploitation, et de quelques habitations isolées, le site de projet accueille progressivement des logements et équipements au fil de l'avancement de l'opération.

Des haies bocagères sont présentes sur le site ; certaines d'entre elles sont intégrées au projet du fait de la fonction de corridor écologique.

Enjeux / objectifs

Tout en répondant aux enjeux du développement de l'offre de logements, définis dans le Programme Local de l'Habitat, Le Rheu reste fidèle à l'héritage de la cité-jardin. Ainsi, la ZAC

Description du site

Le secteur concerné par l'opération est situé au nord-ouest du centre-ville. Il est desservi et limité au nord par la RD 21 (route de L'Hermitage), à l'est par les tissus bâtis du bourg, et au sud par les terrains de sports et au-delà par la RD 68.

La topographie du site est très peu marquée. Le vallon du site, zone protégée pour partie par une prairie humide, se compose d'un ruisseau, le Lindon, rejoignant vers l'est un bassin tampon, puis est enterré dans sa traversée du bourg.

de la Trémelière, créée dans la continuité sud-ouest du centre-ville, doit conforter le caractère de « cité-jardin » de Le Rheu. L'aménagement de la ZAC de la Trémelière permettra ainsi de développer une offre de logements et de contribuer au renforcement de la dynamique d'accueil de Le Rheu.

Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- Renforcer la présence du végétal et la topographie pour garantir la qualité de vie et la cohérence écologique.
- Développer une offre de logements diversifiée dans ses formes architecturales et ses typologies.
- Privilégier l'échelle humaine en répartissant la programmation au sein de cinq "îlots-jardins", autour d'un grand parc rural.
- Créer de nouveaux équipements de proximité et des services.
- Assurer une gestion écologique des eaux pluviales via l'aménagement d'un réseau inscrit dans le paysage.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle, accompagnée d'un équipement d'envergure communale. La ZAC de La Trémelière a une capacité d'accueil d'environ 1 200 logements.

Mixité fonctionnelle : La ZAC de la Trémelière permettra la création d'un parc rural d'une vingtaine d'hectares, la poursuite de l'aménagement de la zone de sports et de loisirs existante au sud, ainsi que l'aménagement d'une prairie humide. Elle accueillera également des équipements et services de proximité, dont une salle de danse et un parking mutualisé.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Pour privilégier l'échelle humaine du projet, les logements seront répartis au sein d'"îlots-jardins" inscrits dans un grand parc rural. Ils s'organiseront en fonction de la topographie, des orientations et des vues sur le paysage. 200 à 250 logements seront accueillis dans chacun de ces "îlots-jardins" afin de privilégier une échelle de vie et de voisinage agréable. Chaque îlot-jardin accueillera un espace paysager afin de développer des espaces de proximité (aires de jeux, espaces de pique-nique, sportifs ou culturels).

Multi-orientés, les logements bénéficieront d'un prolongement vers l'extérieur (terrasses, loggias, jardins) pour favoriser cette ouverture sur le paysage.

Des formes urbaines variées seront présentes au sein de chaque "îlot-jardin" (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) ; elles permettront une économie de foncier (la hauteur de bâtiments à usage d'habitat collectif n'excédera pas 5 niveaux (R+3+C ou R+3+A)).

2/ Traitement des lisières

Un tiers du site sera réservé aux espaces naturels afin d'offrir aux habitants des grands espaces de respiration. Les logements intermédiaires et collectifs seront préférentiellement implantés à proximité du centre-ville et des espaces de respiration que constitue le parc.

Les lisières du quartier, en interface avec les espaces agro-naturels environnants accueilleront principalement de l'habitat individuel.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet s'engage dans une démarche novatrice inversant le rapport du projet avec le site. La stratégie d'aménagement consiste à révéler les potentiels et à en renforcer les structures paysagères déjà en place sur le site : épaississement et maillage de la structure végétale existante, renforcement du réseau hydraulique, utilisation de la topographie pour définir les zones urbanisables, etc.

L'intervention sur le terrain devra rechercher une limitation des terrassements, déblais et remblais. Les densités préconisées et la compacité des stationnements permettent de réduire l'imperméabilisation des sols et de maximiser les sols naturels. Pour répondre au triple objectif de gestion des eaux pluviales, de renforcement de la biodiversité et d'amélioration du cadre de vie et du climat urbain, un coefficient de végétalisation important devra être recherché à l'échelle de la ZAC.

Le projet d'aménagement fera réapparaître la trame bocagère et valorisera la présence du Lindon et d'un réseau de canaux qui sillonnent le site. Par ailleurs, il sera structuré par le corridor écologique qui traverse le site de la Trémelière. Sur les 62 hectares du site, 27 hectares sont dédiés à des espaces libres et plantés de nature très différente :

- Les *boisements* seront orientés Est-ouest/Ouest, ils partagent le terrain en sous-espaces tout en qualifiant les rives au droit de la route départementale et des équipements sportifs existants. Les boisements seront plantés d'arbres de hautes tiges de type forestier et ornemental. La densité des plantations évoquera les notions de parc, de sous-bois, ou de clairières selon les secteurs.
- Des strates végétales intermédiaires plantées d'arbres et d'arbrisseaux ("les cordons"), orientées Nord-Sud, traverseront l'ensemble du site. Ces strates végétales séquenceront l'espace en pointillé ménageant ainsi des zones visuelles plus ou moins ouvertes sur l'ensemble du terrain.
- Des végétaux *isolés* et des *bosquets* constitueront une structure végétale ponctuelle, plus aléatoire et resserrée. Ces arbres de figures ou d'essences singulières pourront permettre l'identification de certains secteurs.
- Les *haies* seront le plus souvent une articulation entre les espaces maîtrisés et les espaces libres et permettront l'intégration des différentes clôtures préservant ainsi le caractère naturel du site. Ces haies seront constituées d'essences variées en références aux haies bocagères et aux lisières forestières.
- Les *prairies* permettront la création d'espaces ouverts. Ces prairies requerront différents aspects selon leur vocation : sportives, fleuries, ludiques ou agricoles.

Par ailleurs, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à travers un réseau de noues qui alimentera des bassins de rétention pour :

- valoriser l'espace paysager,
- créer une ambiance dynamique rafraîchissante,
- favoriser l'évaporation et l'infiltration,
- différer le rejet au réseau.

La gestion de l'eau constitue un enjeu majeur pour le développement du projet. A ce stade où le terrain n'a pas été modifié, il existe une régulation naturelle de la récupération, l'absorption, la canalisation et l'infiltration des eaux pluviales. L'objectif du projet est de conserver un cycle contrôlé des eaux, de façon à ne pas altérer ce fonctionnement naturel.

Le réseau hydraulique révélé et complété par le projet sera aussi bien un des supports de la nouvelle urbanisation qu'un outil pédagogique précieux. Ce parcours de l'eau, matérialisé par des fossés, noues et bassins, offrira un environnement propice au développement d'une flore et d'une faune spécifique, participant à l'identité du projet.

De plus, le réseau hydraulique mis en place permettra de préserver la richesse de l'écosystème de la zone humide, en retenant l'eau polluée dans les bassins.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

L'implantation des constructions sera optimisée par rapport à l'ensoleillement, les effets d'ombrage et les vents dominants afin de favoriser le confort des espaces et une meilleure gestion énergétique des bâtiments.

Afin de poursuivre l'ambitieux projet communal en termes de développement durable, l'ensemble des constructions restantes de la ZAC de la Trémelière (macro-lot 3, 4 et 5) devront respecter a minima une norme RT 2012 -20%. Par ailleurs, un îlot par macro-lot devra être « passif » comme le préconise le PLH.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Un accès au Sud-Est par le centre bourg en accroche avec le centre-ville (rue de la Trémelière) et un accès au Nord depuis la RD 21 (rejoignant L'Hermitage).

Voies structurantes : Une voirie structurante paysagée traversera la ZAC du Sud-est au Nord-ouest. Limitée à 50 km/h (maximum), elle accueillera un terre-plein central planté. Elle reliera les différents "îlots-jardins" de la ZAC.

Des voiries secondaires, desserviront les logements et parkings mutualisés. Elles seront peu larges pour inciter au ralentissement.

Desserte en transports collectifs : La voirie structurante permettra la desserte par les transports collectifs afin de renforcer l'accessibilité au quartier.

Desserte pour les modes actifs : Les 5 "îlots-jardins" seront reliés par des circulations douces, chemins piétons et pistes cyclables. Les cheminements doux relieront les îlots entre eux et se reconnecteront aux parcours existants de la commune, ainsi qu'au parcours sportif et rejoindront le groupe scolaire du Clos-Joury.



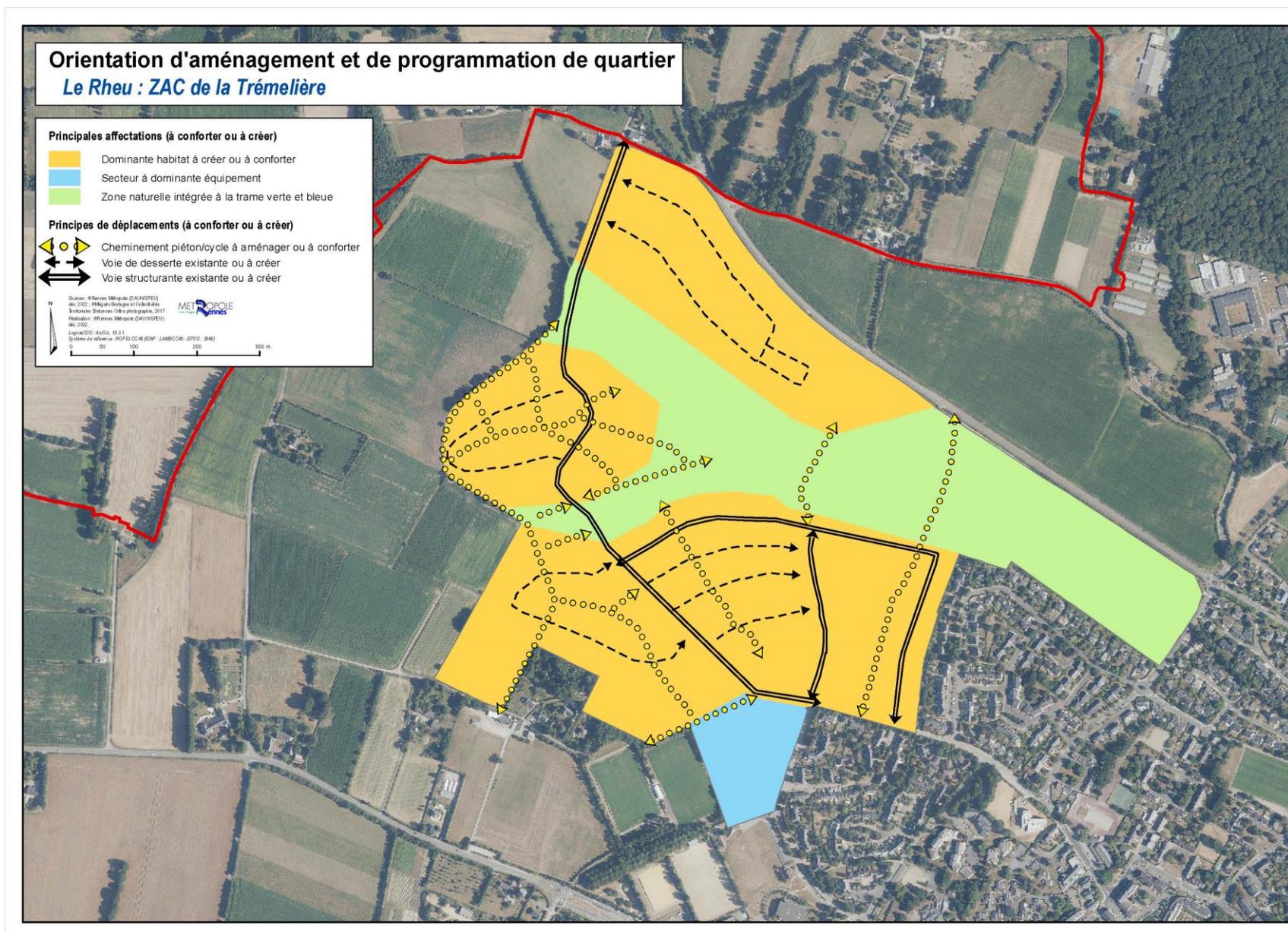
Stationnement : Le stationnement sera adapté aux formes urbaines. Des espaces de stationnement mutualisés, évolutifs, seront aménagés. Le stationnement des visiteurs sera inscrit dans des "poches paysagées" délimitées par des haies.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



2. OAP "Landes d'Apigné"

Renouvellement urbain : requalifier la rue Nationale et ses abords.



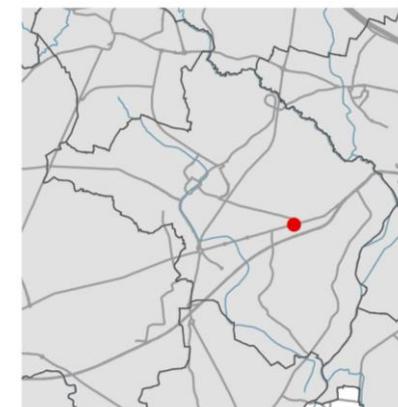
Description du site

Le secteur concerné est situé sur le quartier des Landes d'Apigné. Il comprend la rue Nationale et ses abords, depuis l'entrée de ville Est jusqu'à la rue des Pins **et notamment: Il comprend** une bande urbanisée de part et d'autre de l'axe, l'amorce de la rue de Rennes ainsi que l'allée des Saules. **Il intègre également d'anciens et d'actuels sites d'activités : "Magasins Bleus", allée des Saules et "Procopi"**.

La rue Nationale a conservé son gabarit et son aspect d'ancien axe structurant régional (l'ancienne RN24) : une largeur pouvant atteindre 19 m, une forte linéarité, une grande place laissée à la voiture.

Superficie

La superficie globale du secteur couvert par l'OAP est d'environ **14** ha.



Occupation / usage actuels

Bâti

Le secteur comprend une multitude d'usages et de typologies dont notamment une alternance des constructions à destination d'habitat (en plus grand nombre) avec celles à destination des activités économiques :

- quelques bâtisses anciennes et intéressantes pour leur qualité patrimoniale dont certaines sont identifiées au règlement graphique en tant que Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL),
- des maisons individuelles des années 1950, constituant une grande partie du front bâti de la rue Nationale et le lotissement des Landes d'Apigné,
- des maisons individuelles plus récentes, des années 1980-90, notamment rue de la Frèche,
- des activités de services, dont une grande majorité est dédiée à l'hôtellerie et la restauration, installées parfois dans d'anciennes habitations, réparties tout le long de la rue Nationale,
- des activités artisanales ou industrielles, dans des bâtiments dédiés, notamment à l'intersection entre la rue Nationale et la rue de Rennes (entreprise Procopi), de part et d'autre de la rue des Saules, **ainsi que** sur les parcelles des "Magasins Bleus",
- un équipement communal (salle communale + aire de jeux) situé rue de Rennes, au niveau du château d'eau.

Paysage

Sur Les Landes d'Apigné et plus particulièrement sur la rue Nationale, nous identifions deux séquences paysagères principales :

- une première séquence qui démarre à l'entrée de la zone d'agglomération jusqu'à l'intersection avec la rue de Rennes et qui présente un aspect végétal, particulièrement sur sa rive sud,
- une deuxième séquence entre cette intersection et la rue des Pins qui est beaucoup plus minérale et construite sur ses deux rives.



Un étang artificiel est également présent dans ce secteur, en partie sud. Un chemin permet d'en faire le tour. Le plan d'eau est très peu visible depuis la rue Nationale.

La topographie est en pente douce, la rue Nationale possède un point haut situé au niveau du chemin de la Jouaudière et un point bas à l'Est, situé au niveau du parking d'entrée de ville.

Enjeux / objectifs

Il s'agit ici d'affirmer le renouvellement urbain de ce quartier en lui créant une identité propre et cohérente. Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- relier le quartier au grand paysage, en y faisant entrer la nature toute proche et en végétalisant des espaces publics plus généreux,

- transformer la rue Nationale au gabarit routier en une voie urbaine en donnant une identité au quartier et en donnant davantage d'espaces aux modes actifs tout en facilitant l'accès aux transports en commun,
- définir des formes urbaines innovantes qui dialoguent avec l'existant (patrimoine bâti et végétal) et qui prennent en compte les transparences à réaliser vers le grand paysage,
- revitaliser le quartier en recréant une **centralité complémentaire au centre-ville**, à l'intersection de la rue Nationale et de la rue de Rennes, **en rive nord et sud de la rue Nationale, dans une emprise qui sera à définir en fonction des projets à venir**, grâce aux commerces, services, activités spécifiques, équipements et en faisant redécouvrir le quartier à la population,
- créer une véritable mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du secteur.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur, mixte, est à dominante résidentielle. Il a une capacité d'accueil d'environ **4 000 à 1 200 nouveaux logements**.

Mixité fonctionnelle : Le projet des Landes d'Apigné vise la création d'une centralité de quartier, complémentaire à la centralité du centre-ville, dans laquelle seront localisés et rassemblés plusieurs commerces ou services, nouveaux ou déjà existants le long de la rue Nationale. **Toutefois, pour conserver l'histoire et conforter les commerces et activités existants le long de la rue Nationale, l'ensemble des nouvelles certaines opérations créées le long de l'accroche de la rue Nationale et de la rue de Rennes devront rendre possible la création de commerces en rez-de-chaussée, notamment par une adaptation de la hauteur de ce niveau avec une hauteur minimale sous dalle de 3,50 m (au sein des secteurs de linéaire commercial).**

A terme, l'unité foncière Les sites des "Magasins Bleus" et de l'entreprise "Procopi" **doivent muter en zone d'habitat. Les autres sites d'activités existantes (allée des Saules) seront confortés à leurs emplacements actuels muteront également vers des développements urbains mixtes, offrant des sites de renouvellement urbain complémentaires accompagnés d'une offre commerces / services de proximité en accompagnement du parc urbain.**

Mixité sociale : La programmation de logements se fera dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elle s'inscrit dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : **30 à 67** logements à l'hectare.

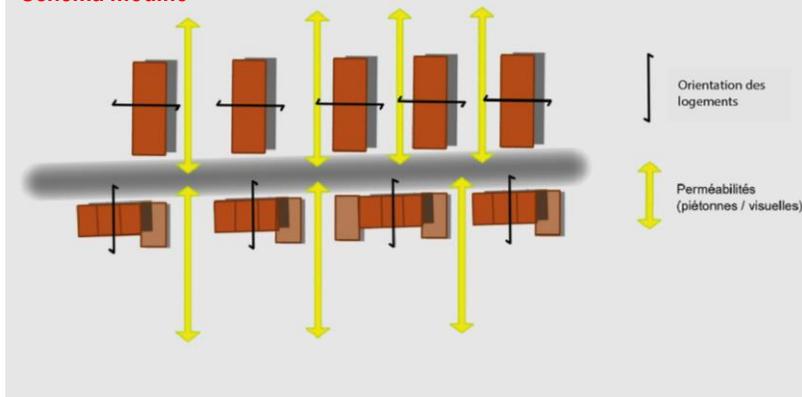
Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La valorisation des potentiels fonciers permettra la création d'une véritable identité au quartier dans le respect de l'environnement bâti et paysager. L'idée directrice du projet urbain et architectural est de conserver la diversité et le rythme des constructions existantes, de façon à percevoir un quartier animé, vivant, riche de diversités de formes urbaines et d'usages. La cohérence d'ensemble sera donnée par :

- les principes d'implantation **décrits** définis dans la présente OAP de quartier (texte et schéma),
- le socle des rez-de-chaussée (**sur les secteurs concernés par un linéaire commercial**) qui doit, par sa hauteur, ses matériaux, ses usages encouragés vers le commerce ou les activités, pouvoir donner l'unité d'ensemble. L'usage de la brique, présente dans l'histoire du quartier, ou de la pierre, en soubassement, sera le fil rouge du projet urbain au rez-de-chaussée,
- la séquence du bâti, permettant d'avoir une lecture qui s'apparente à une succession de bâtis en pignon sur rue (ou terrasse), afin d'éviter l'effet « corridor urbain »,
- les formes urbaines privilégierons des collectifs (collectif, semi-collectif, intermédiaire) en front de voie ou en perspective sur le parc urbain au sud **ou les espaces agro-naturels au nord du secteur, et en individuel (individuel et individuel groupé) en cœur d'îlot, l'abaissement du gabarit en cœur d'îlot et des formes urbaines plus hautes en limites d'espaces agro-naturels,**
- les futures constructions devront exprimer la diversité au moyen de matériaux, couleurs, matières, etc.

Schéma modifié



Sur la rive nord de la rue Nationale, depuis l'entrée Est du quartier jusqu'à la rue de Rennes : La création d'immeubles collectifs dont l'implantation bâtie se fait majoritairement en pignon sur rue. Cela permet à la fois de diminuer le nombre de logements adressés directement sur la rue Nationale et de créer des perméabilités visuelles vers le grand paysage au nord qui permettront également la circulation des modes actifs (piétons, cycliste, etc.) ~~et la limitation des logements orientés plein sud sur la rue Nationale.~~

À l'intersection de la rue Nationale avec la rue de Rennes et l'allée des Saules : La création d'une véritable centralité de quartier sera affirmée sur ce secteur. Celle-ci sera constituée d'immeubles collectifs intégrant des espaces commerciaux en rez-de-chaussée. ~~Ils seront implantés sur les délaissés issus de la restructuration de l'intersection et du redressement de l'allée des Saules (voir paragraphe sur les mobilités). La hauteur de ces immeubles sera portée à R+3+AP/C.~~

Sur la rive nord de la rue Nationale, entre la rue de Rennes et la rue des Pins : La création d'immeubles collectifs dont l'implantation est plus libre. On cherchera toutefois à limiter le nombre de logements adressés sur la rue Nationale.

Sur la rive sud de la rue Nationale, entre la rue de Rennes et la rue des Pins : Un premier front bâti (sur une largeur d'environ 25 m à 35 m depuis l'alignement) sera composé d'immeubles collectifs implantés parallèlement à la rue Nationale, en léger retrait, avec des retours perpendiculaires possibles. Néanmoins, il est impératif de conserver l'aspect séquencé du bâti comme décrit précédemment, en dessinant des retraits, des avancées, des failles, exprimant la diversité souhaitée. Les logements traversants seront privilégiés afin d'orienter les pièces à vivre au sud. Un second front bâti situé directement au sud, sera composé de formes urbaines moins denses (semi-collectifs en R+1+A ou maisons individuelles).

Zone des "Magasins Bleus" : Cette zone d'environ 1,25 ha ~~pourrait recevoir environ 130 logements~~ accueillera environ 300 logements. Ceux-ci seront organisés en plusieurs fronts bâtis aménagés par rapport à la future voie de desserte (voir paragraphe sur les mobilités). L'idée sous-jacente est de construire, derrière le front bâti dense de la rue Nationale, un espace réservé à des formes urbaines moins denses (semi-collectifs en R+1+A ou C ou maisons individuelles) qui vient s'accrocher à l'existant, puis dans la partie sud, de favoriser à nouveau des formes urbaines denses (collectifs en R+3+Attique, Comble ou étage Partiel) implantés en pignon sur l'espace nature existant et à aménager. Des transparences, des sentes piétonnes, des espaces de respiration doivent être créés du nord au sud, de façon à ce que l'ensemble des constructions puisse s'ouvrir sur le grand paysage au sud.

Zone "Procopi" : Ce secteur d'un peu plus de 2 ha pourra accueillir environ 300 logements. Ce secteur se développe en profondeur depuis le carrefour rue Nationale / rue de Rennes au sud et le long de l'allée cavalière d'accès au golf. Le projet tirera partie de cette situation en implantant des commerces en partie sud (centralité commerciale complémentaire) et en développant de l'habitat sur le reste du terrain, favorisant les logements traversants et les vues sur le paysage environnant (allée cavalière).

La préservation des bâtiments remarquables identifiés au PLUi est à privilégier dans les nouvelles opérations immobilières.

2/ Traitement des lisières

Le projet s'attache à proposer une articulation douce avec son environnement bâti et paysager.

Des percées visuelles et végétales seront ménagées perpendiculairement à la rue Nationale afin de conserver une visibilité sur les espaces verts et les fonds de jardins des secteurs pavillonnaires limitrophes.

Sur les franges en contact direct avec le tissu urbain déjà bâti, les nouvelles constructions adapteront leur volume et gabarit (hauteur, reculs, etc.) ainsi que leur architecture (matériaux, toiture, etc.) aux constructions existantes pérennes, afin, d'une part d'assurer une continuité bâtie sans rupture forte et d'autre part de limiter l'effet des ombres portées. Ainsi, en proximité de tissus bâtis individuels existants il sera privilégié du bâti individuel.

Une bande paysagée entre constructions existantes et nouvelle opération peut être exigée.

Sur les franges en contact avec des espaces paysagers (espaces ruraux et naturels, parcs, etc.), les projets de constructions devront prévoir un travail paysager et végétal sur leur limite afin de diminuer la visibilité du projet depuis ces espaces et le grand paysage. Ces projets devront également prévoir des ouvertures visuelles vers le grand paysage et permettre une certaine porosité du bâti pour les modes actifs (création de sentes notamment).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Le projet prévoit de véritablement faire rentrer la nature dans le quartier et de valoriser les éléments paysagers forts du secteur et de ses franges :

- en végétalisant la rue Nationale : par la préservation des arbres situés le long de la rive sud entre l'entrée de quartier Est et la rue de Rennes et par la plantation de nouveaux alignements d'arbres sur le reste de l'axe, sur ses 2 rives,
- en créant une noue végétalisée sur la rive sud de la rue Nationale, à minima entre l'entrée de quartier Est et la rue de Rennes, qui permettra à la fois d'embellir le

- paysage et à la fois de gérer de manière alternative les eaux pluviales (se posera alors la pertinence des réseaux d'eaux pluviales enterrés existants),
- en préservant et en valorisant l'alignement d'arbres existant, classé en Espace Boisé Classé (E.B.C.) et situé à l'intersection de la rue Nationale et de la rue de Rennes, vers le golf au nord,
- en valorisant le plan d'eau situé au bout de l'allée des Saules, par l'amélioration de sa visibilité depuis la rue Nationale ainsi que son accessibilité pour les modes actifs et pour les personnes à mobilité réduite (matérialisation de places PMR),
- en créant au sud du périmètre de l'OAP, dans la zone de non aedificandi (loi Barnier) située entre le tissu urbain et la RN 24 (4 voies Rennes-Orient), un parc urbain paysager et planté (par un verger éventuellement), accessible à tous.

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

L'implantation des constructions sera optimisée par rapport à l'ensoleillement, les effets d'ombrage et les vents dominants afin de favoriser le confort des espaces et une meilleure gestion énergétique des bâtiments. Le caractère traversant ou la double orientation des logements sera le plus possible recherché.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur et voies structurantes : La restructuration et la cohérence du quartier passe par la requalification de ses espaces publics qui aujourd'hui favorisent l'usage de l'automobile et limitent les déplacements sécurisés des modes actifs ainsi que l'utilisation des transports en commun.

La restructuration et la cohérence du quartier passe par la requalification de la rue Nationale, colonne vertébrale du secteur et support de densification urbaine. Cette voie surdimensionnée sera apaisée :

- la largeur de la chaussée sera réduite tout en conservant une capacité de desserte par les transports collectifs,
- un trottoir confortable sera implanté sur chacune des rives,

- une noue végétalisée si possible plantée (en fonction de sa largeur), sera créée en limite sud de la chaussée (point bas) afin de gérer les eaux pluviales de l'espace public.

L'allée des Saules : l'obliquité de cette voie par rapport à la rue Nationale supprime la vision sur le plan d'eau d'Apigné depuis la rue Nationale. Pour y remédier, le projet prévoit le redressement de l'allée, perpendiculairement à la rue Nationale. Ce redressement permet également de dégager quelques zones constructibles. Un trottoir confortable accompagnera la nouvelle voirie.

L'intersection entre la rue Nationale et la rue de Rennes : des espaces publics piétons **généreux** seront créés aux pieds des futures constructions, au droit des espaces commerciaux. Des stationnements de durée limitée pourront être envisagés. Un espace piéton linéaire, accompagnant l'espace boisé classé, sera créé dans le prolongement de l'allée cavalière du golf (**allée de la Freslonnière**) et le ~~chemin de la Jouaudière~~ **allée des Landes**. Un espace de rencontre pourra y être créé. À cette intersection, la circulation des véhicules devra être apaisée et la vitesse réduite par des aménagements spécifiques (couleurs de revêtement différenciées, plateaux surélevés, etc.).

Des voies / accès nouveaux seront créés afin de desservir les secteurs de développement urbain mixte :

- La création d'une nouvelle voie permettra de rejoindre le secteur de la Freslonnière (zone 2AU au nord de la rue Nationale), soit sur l'emprise "Procopi", soit sur l'emprise de l'allée cavalière.
- La création d'une nouvelle voie au sein du secteur des "Magasins Bleus" : à usage de desserte, celle-ci devra permettre le passage de véhicules légers, des services de secours et de ramassage des ordures ménagères. Elle prévoira également un espace pour les piétons.

Desserte en transports collectifs : La voirie structurante qu'est la rue Nationale permettra la desserte par les transports collectifs.

Desserte pour les modes actifs : Des traversées piétonnes sécurisées, à intervalles réguliers, séquenceront le linéaire de la rue Nationale de manière à atténuer le caractère routier de cet axe historique. Un espace sera réservé aux cyclistes en accompagnement de la rue Nationale : entre l'entrée de quartier Est et la rue de Rennes, une piste cyclable bidirectionnelle sera créée (Réseau Express Vélo de Rennes Métropole), principalement en rive sud, elle se prolongera sur la rue de Rennes. Au-delà de l'intersection avec la rue de Rennes, soit cette piste bidirectionnelle se prolongera vers l'Ouest et la rue des Pins, soit elle sera remplacée par 2 pistes unidirectionnelles implantées sur chaque rive de la rue

Nationale. Des sentes permettront de créer des raccourcis piétons à travers le tissu existant et les nouvelles opérations de construction. Une continuité piétonne sera notamment réalisée entre la salle communale des Landes et la rue Nationale en passant à travers le lotissement rue de la Frêche.

Stationnement : Du stationnement longitudinal sera préservé à proximité des commerces et des activités, intégrant des places Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le stationnement des nouveaux logements devra intégralement être géré sur l'espace privé : il devra être localisé sur les arrières des parcelles pour les activités et immeubles collectifs afin d'impacter le moins possible le paysage urbain de la rue Nationale. Des contraintes spécifiques pourront être imposées en terme d'accès d'emplacements, etc.

Le projet permettra de développer les capacités de covoiturage : l'aire de covoiturage actuelle sera agrandie afin d'améliorer la multimodalité entre voiture et bus, l'arrêt de bus Pont d'Avoine étant situé à proximité. Une deuxième aire de covoiturage sera créée sur l'entrée de ville Est afin de compléter l'offre. Au total ce seront au moins 50 places de stationnement qui seront proposés pour le covoiturage sur le secteur.

Condition de réalisation

Aménagement dans le respect du parti d'aménagement et du schéma d'ensemble défini.

Échéancier prévisionnel ~~d'ouverture à l'urbanisation de~~ réalisation des équipements

L'aménagement du secteur Landes d'Apigné a débuté et se poursuivra jusqu'à horizon 2035.

